NARITA SHIPPING & TRANSPORT SDN BHD A

lwn.

PEMBINAAN EASTERN ALUMINIUM SDN BHD

MAHKAMAH TINGGI MALAYA, JOHOR BAHRU B
KAMARDIN HASHIM PK
[GUAMAN SIVIL NO: 22-129- 2008(4)]
20 APRIL 2009

PROSEDUR SIVIL: *Plidings - Pembatalan pembelaan dan tuntutan balas - Pajakan bangunan di atas tanah yang bukan hakmilik pemberi pajak - Sama ada perjanjian pajakan tak sah dan terbatal - Sama ada prinsip undang-undang jelas menunjukkan tuntutan plaintif wajar dibenarkan - Sama ada pembelaan dan tuntutan balas sia-sia, menyusahkan serta remeh - Kaedah-Kaedah Mahkamah Tinggi 1980, A. 18 k. 19(1)(b)* C D

UNDANG-UNDANG TANAH: *Pajakan - Pajakan bangunan di atas tanah yang bukan hakmilik pemberi pajak - Sama ada perjanjian pajakan tak sah dan terbatal - Kanun Tanah Negara, ss. 120, 225, 227 - Akta Kontrak 1950, s. 24* E

Plaintif dalam kes ini memohon membatalkan pembelaan dan tuntutan balas defendan di bawah A. 18 k. 19(1)(b) Kaedah-kaedah Mahkamah Tinggi 1980 dan seterusnya untuk penghakiman terus terhadap defendan untuk jumlah RM369,000. Fakta kes menunjukkan F bahawa plaintif dan defendan memeterai satu perjanjian pajakan ('perjanjian') pada 18 Mei 2007 di mana defendan memajak sebuah gudang ('gudang') yang didirikannya sendiri atas sekeping tanah kepada plaintif. Tempoh pajakan ialah lima tahun dan pajakan mula berkuatkuasa dari tarikh serahan milikan kosong gudang. Sewa bulan G dipersetujui sebanyak RM56,500 sebulan. Gudang telah pun siap dibina dan satu sijil penyiapan praktikal telah dikeluarkan oleh pihak akitek. Milikan kosong gudang diserahkan kepada plaintif pada 16 Oktober 2007 dan dikira berakhir pada 15 Oktober 2012. Ianya tidak dipertikaikan bahawa pada masa perjanjian dimeterai dan hingga ke H hari pendengaran permohonan plaintif ini, hakmilik tanah di mana gudang dibina belum lagi diberimilik kepada defendan atau sesiapa yang lain. Plaintif mendakwa bahawa perjanjian terbatal dan tidak sah oleh kerana defendan gagal mendapatkan hakmilik berasingan atas tanah tapak gudang. Plaintif tidak pernah mendiami gudang I walaupun milikan kosong telah diserahkan. Sebaliknya, plaintif telah

membayar sewa bagi bulan Disember 2007 sebanyak RM30,000. Plaintif menamatkan perjanjian pada 1 Januari 2008 dan menuntut kembali deposit RM282,500, bayaran sewa bulan pertama sebanyak RM56,500 serta wang RM30,000 tersebut yang kesemuanya berjumlah RM369,000 atas alasan perjanjian tidak sah. Dalam tuntutan balas defendan, defendan menuntut kerugian dan kehilangan yang dialami berjumlah RM3,021,000 iaitu jumlah baki sewaan bagi baki tempoh perjanjian. Defendan mendakwa plaintif telah pecah kontrak oleh kerana perjanjian tetap sah dan berkuatkuasa dari segi undang-undang dan ekuiti walaupun hak milik berasingan tidak diperolehi. Defendan juga menyatakan bahawa plaintif di estop daripada mendakwa perjanjian terbatal atas alasan-alasan bahawa gudang dibina atas permintaan dan spesifikasi yang diberikan oleh plaintif, milikan kosong telah pun diserahkan kepada plaintif dan bayaran deposit serta sewa bulanan telah dibayar oleh plaintif.

Dua isu yang perlu diputuskan oleh mahkamah, iaitu: (1) sama ada perjanjian terbatal kerana melanggar undang-undang Kanun Tanah Negara ('KTN'); dan (2) sama ada pembelaan "estoppel" terpakai terhadap plaintif.

Diputuskan (membenarkan permohonan plaintif dengan kos):

(1) Berdasarkan s. 5 KTN, defendan sebagai tuan punya atau pemegang pajakan ataupun pemegang pajakan kecil, hanya boleh memberikan pajakan terhadap tanah yang diberimilik sahaja. Tanah tapak gudang tidak mempunyai "title". Dengan itu, defendan bukan pemilik berdaftar hartanah tersebut. Perkataan "proprietor" ditafsirkan di bawah s. 5 sebagai "any person or body for the time being registered as the proprietor of any alienated land". (perenggan 8)

(2) Peruntukan s. 227(1) KTN menguatkan lagi tanggapan bahawa hakmilik adalah merupakan satu pra-syarat untuk mewujudkan satu pajakan bergantung kepada peruntukan s. 225(1) KTN. (perenggan 9 & 10)

(3) Pihak berkuasa negeri hanya akan menggenakan syarat ke atas tanah yang diberimilik pada masa pemberian milikan tanah itu seperti ditetapkan di bawah s. 120 KTN. Oleh itu, adalah pra-matang jika seorang yang belum lagi diberi milikan suatu hartanah akan menggangap bahawa pihak berkuasa negeri tidak

akan menggenakan syarat atau sekatan menghalang pajakan kepada orang lain. Sekiranya sekatan seperti itu dikenakan, sudah tentu tiada pajakan boleh diberikan. Sekiranya pajakan terdahulu telah pun diberikan, pajakan tersebut tidak akan dapat didaftarkan dengan sempurna. (perenggan 11)

(4) Defendan bertanggungjawab untuk mendapatkan kelulusan dari pihak-pihak berkuasa tertentu. Sekiranya syarat-syarat yang dikenakan oleh pihak-pihak tersebut tidak diterima atau tidak dapat dipatuhi oleh defendan, kl. 2.5 perjanjian memberikan kuasa kepada defendan untuk tidak menghiraukan syarat-syarat tersebut dan perjanjian dianggap terus mengikat pihak-pihak walaupun ianya gagal didaftarkan. Ini dengan jelas sekali melanggari peruntukan s. 225(1) dan s. 227(1) KTN. (perenggan 13)

(5) Oleh kerana balasan perjanjian bagi mewujudkan pajakan bercanggah dengan beberapa peruntukan KTN, maka perjanjian terbatal di bawah s. 24 Akta Kontrak 1950. Ianya juga boleh dikatakan bercanggah dengan kepentingan awam. (perenggan 14 & 15)

(6) Prinsip undang-undang menyatakan bahawa estoppel tidak boleh terpakai terhadap peruntukan statut. Maka, pembelaan estoppel tidak terpakai dalam kes ini. Walau apapun tingkah laku plaintif, namun ianya tidak boleh mengatasi peruntukan di bawah KTN. (perenggan 22)

(7) Kes ini hanya melibatkan persoalan undang-undang dan tidak melibatkan pertikaian fakta. Kes ini sesuai untuk diputuskan secara ringkas tanpa perlu saksi memberikan keterangan. Berdasarkan prinsip undang-undang, tuntutan plaintif wajar dibenarkan manakala pembelaan dan tuntutan balas defendan adalah sia-sia, menyusahkan serta remeh dan wajar dibatalkan. Prinsip-prinsip asas menyatakan penghakiman terus hanya patut digunakan di dalam kes-kes yang terang dan ternyata di mana tuntutan atau pembelaan adalah "obviously unsustainable". Ciri-ciri tersebut wujud dalam kes ini. (perenggan 25)

[Penyata pembelaan dan tuntutan balas defendan dibuang.]

Kes-kes yang dirujuk:

Ahmad Udoh v. Ng Aik Chong [1970] 1 MLJ 82 ***(dirujuk)***

Bachan Singh v. Mahinder Kaur & Ors [1956] MLJ 97 ***(dirujuk)***

Bandar Builder Sdn Bhd & Ors v. United Malayan Banking Corporation Bhd [1993] 4 CLJ 7 SC ***(dirujuk)***

Hotel Anika Sdn Bhd v. Majlis Daerah Kluang Utara [2006] 4 CLJ 981 HC ***(dirujuk)***

Kok Hoong v. Leong Cheong Kweng Mines Ltd [1964] 1 All ER 300 ***(dirujuk)***

Lori Malaysia Bhd v. Arab-Malaysian Finance Bhd [1999] 2 CLJ 997 FC ***(dirujuk)***

Margaret Chua v. Ho Swee Kiew [1961] 1 MLJ 173 ***(dirujuk)***

Ong Heng Hwa Realty Sdn Bhd v. Teoh Chai Siok [1977] 1 MLJ 124 ***(dirujuk)***

Re a Bankruptcy Notice [1924] 2 Ch 76 ***(dirujuk)***

Sababumi (Sandakan) Sdn Bhd v. Datuk Yap Pak Leong [1998] 3 CLJ 503 FC ***(dirujuk)***

Yeep Mooi v. Chu Chin Chua [1981] 1 MLJ 14 ***(dirujuk)***

Legislation referred to:

Contracts Act 1950, ss. 24(a), (b), 66

National Land Code, ss. 5, 120, 221(1), 222(1), 225(1), 227(1)

Rules of the High Court 1980, O. 18 r. 19(1)(b)

Bagi pihak plaintif - HK Yoong; T/n HK Yoong

Bagi pihak defendan - KS Pang; T/n KS Pang & Co

Dilaporkan oleh Usha Thiagarajah

PENGHAKIMAN

Kamardin Hashim PK:

[1] Ini adalah permohonan plaintif di lampiran 10 untuk membatalkan pembelaan dan tuntutan balas defendan dibawah A. 18 k. 19(1)(b) Kaedah-Kaedah Mahkamah Tinggi 1980 dan kebenaran kepada plaintif untuk memasukkan penghakiman muktamad terhadap defendan. Alasan-alasan permohonan plaintif seperti dinyatakan dalam afidavit sokongan yang diikrarkan oleh Er Wee Kiang, seorang pengarah syarikat plaintif bertarikh 14 April 2008 di lampiran 9. Defendan membantah permohonan plaintif dengan memfailkan afidavit jawapan defendan yang diikrarkan oleh pengarah syarikat defendan, Cheong Ah Fatt bertarikh 15 Mei 2008 di lampiran 12.

[2] Fakta ringkas kes adalah seperti berikut. Plaintif dan defendan telah memetrai satu perjanjian pajakan bertarikh 18 Mei 2007 (eks. EWK1). Defendan sebagai pemberi pajakan (lessor) telah bersetuju untuk memberikan pajakan kepada plaintif sebuah gudang yang telah didirikan oleh defendan atas sekeping tanah dikenali sebagai PLO 19 (PTD 87634) di Jalan Persiaran Teknologi, Taman Teknologi, Johor untuk satu tempoh selama lima tahun. Pada masa perjanjian pajakan tersebut dimasukki, hakmilik tanah dimana gudang tersebut dibina belum lagi diberi milik kepada defendan atau kepada sesiapa. Defendan masih bukan pemilik berdaftar tapak tanah gudang tersebut sehingga kehari pendengaran permohonan ini. Berdasarkan perjanjian pajakan tersebut, tempoh lima tahun pajakan itu berkuatkuasa mulai dari tarikh serahan milikan kosong gudang tersebut kepada plaintif. Kadar sewaan bulanan gudang dipersetujui sebanyak RM56,500 sebulan. Gudang tersebut siap dibina dan satu Sijil Penyiapan Praktikal telah dikeluarkan oleh pihak akitek. Milikan kosong gudang itu telah diserahkan kepada plaintif pada 16 Oktober 2007. Oleh itu tempoh pajakan gudang itu bermula pada 16 Oktober 2007 dan akan berakhir pada 15 Oktober 2012.

[3] Antara terma-terma material perjanjian pajakan tersebut adalah:

(i) Defendan bersetuju untuk memajakkan dan plaintif bersetuju menerima pajakan itu untuk tempoh selama lima tahun berkuatkuasa mulai tarikh serahan milikan kosong gudang kepada plaintif pada sewaan bulanan RM56,500 tanpa penolakan. Sewaan bulan pertama RM56,500 dibayar pada tarikh perjanjian pajakan itu ditanda tangani manakala sewaan bulanan seterusnya dibayar pada atau sebelum 7hb setiap bulan yang dikira dari tarikh serahan milikan kosong sehingga tamat perjanjian pajakan tersebut.

(ii) Dokumen hak milik tanah tapak gudang itu masih belum dikeluarkan.

(iii) Setelah dokumen hak milik dikeluarkan defendan akan mengambil tindakan segera atas perbelanjaan sendiri untuk mendaftarkan perjanjian pajakan tersebut dengan pihak berkuasa berkenaan.

(iv) Sekiranya defendan gagal mendapatkan kelulusan, pihak-pihak bersetuju bahawa perjanjian pajakan ini akan diteruskan sehingga tamat tempoh yang telah dipersetujui.

(v) Plaintif hendaklah membayar deposit sebanyak RM282,500 pada tarikh perjanjian pajakan tersebut di tanda tangani.

[4] Plaintif mendakwa bahawa perjanjian pajakan itu adalah terbatal dan tidak sah oleh kerana defendan gagal mendapatkan hak milik berasingan atas tanah tapak gudang itu. Plaintif tidak pernah mendiami gudang tersebut walaupun milikan kosong telah diserahkan kepada mereka pada 16 Oktober 2007. Sebaliknya plaintif telah membayar sewaan sebahagian bagi bulan Disember 2007 sebanyak RM30,000. Plaintif telah menamatkan perjanjian pajakan tersebut mulai 1 Januari 2008 serta menuntut kembali wang deposit RM282,500, bayaran sewaan bulan pertama sebanyak RM56,500 serta wang RM30,000 tersebut yang kesemuanya berjumlah RM369,000 atas alasan perjanjian pajakan tersebut adalah tidak sah (void).

[5] Defendan mendakwa bahawa plaintif telah pecah kontrak oleh kerana perjanjian pajakan itu tetap sah dan berkuatkuasa dari segi undang-undang dan ekuiti walaupun hak milik berasingan tidak diperolehi. Defendan juga menyatakan bahawa plaintif di estop daripada mendakwa perjanjian pajakan tersebut sebagai batal dan tidak sah atas alasan bahawa gudang itu telah dibina atas permintaan dan spesifikasi yang diberikan oleh plaintif, milikan kosong telah diserahkan kepada plaintif dan plaintif telahpun membuat bayaran deposit dan sewa bulanan. Defendan menuntut balas terhadap plaintif kerugian dan kehilangan yang dialami berjumlah RM3,021,000 iaitu jumlah baki sewaan bagi baki tempoh perjanjian pajakan tersebut berdasarkan kl. 8.1.4. perjanjian pajakan tersebut.

[6] Secara ringkasnya hujahan plaintif adalah perjanjian pajakan itu tidak sah dan terbatal kerana perjanjian itu yang seolah-olahnya mengwujudkan pajakan atas tanah yang belum lagi diberi milik oleh pihak berkuasa negeri, tetapi mengikat pihak-pihak walau pun tanpa menghirau sama ada pajakan itu berupaya didaftarkan ataupun tidak.

[7] Dua isu yang perlu diputuskan oleh mahkamah iaitu adakah perjanjian pajakan tersebut terbatal kerana melanggar undang-undang Kanun Tanah Negara (KTN) dan sama ada pembelaan 'estoppels' terpakai terhadap plaintif dalam kes ini. Seksyen 221(1) dan 222(1) KTN memperuntukkan seperti berikut:

> 221(1) Subject to the provisions of section 225 and 226, the proprietor of any alienated land may grant leases of the whole or any part thereof in accordance with the following provisions of this section.

Manakala s. 222(1) KTN pula memperuntukkan:

> 222(1) Subject to the provisions of sections 225 and 226, any lessee or sub-lessee for the time being of any alienated land may grant sub-lease of the whole or any part of the land comprised in his lease or sub-lease in accordance with the following provisions of this section.

[8] Seksyen 5 KTN pula memberikan tafsiran "An alienated land" sebagai: 'any land … in respect of which a registered title for the time being subsists, whether final or qualified, whether in perpetuity or for a term of years, and whether granted by the State Authority under this Act or in the exercise of powers conferred by any previous land law, but does not include mining land'. Oleh itu sama ada defendan itu sebagai tuan punya atau pun pemegang pajakan atau pun pemegang pajakan kecil, mereka hanya boleh memberikan pajakan terhadap tanah yang diberi milik sahaja. Tanah tapak gudang tersebut tidak mempunyai 'title' oleh itu sekali gus defendan bukanlah pemilik berdaftar hartanah tersebut. Perkataan "Proprietor" ditafsirkan bawah s. 5 KTN sebagai: 'any person or body for the time being registered as the proprietor of any alienated land'.

[9] Dari perspektif yang lain, dibawah s. 227(1) KTN memperuntukkan seperti berikut:

> 227(1) The interest of any lessee sub-lessee or tenant shall, whether or not it takes effect in possession, vest in him on the registration of the lease or sub-lease or, as the case may be, the grant of the tenancy.

[10] Peruntukan ini menguatkan lagi tanggapan bahawa hak milik adalah merupakan satu pra-syarat untuk menwujudkan sesuatu pajakan ataupun sesuatu pajakan-kecil oleh kerana untuk mendaftarkan sesuatu pajakan atau pajakan-kecil itu kemudiannya, mestilah pemberi pajakan itu mempunyai hak milik atas tanah yang diberi pajak tersebut. Kuasa seseorang tuan tanah atau pemberi pajakan atau pajakan-kecil hanya boleh dilakukan melalui peruntukkan s. 225(1) KTN, yang menyebutkan:

225(1) The powers conferred by this Chapter shall be exercisable in any particular case subject to:

(a) any prohibition or limitation imposed by this Act or any other written law for the time being in force;

(b) any restriction in interest to which the land in question is for the time being subject; and

(c) so far as they are conferred on lessees, sub-lessees and tenants, the provisions, express or implied, of the lease, sub-lease or tenancy in question.

[11] Pihak Berkuasa Negeri hanya akan menggenakan apa-apa syarat ke atas tanah yang diberi milik tersebut pada masa pemberian milikan tanah tersebut seperti ditetapkan bawah s. 120 KTN. Oleh itu adalah sesuatu yang pra-matang apabila seseorang yang belum lagi diberi milikan sesuatu hartanah akan menggangap bahawa Pihak Berkuasa Negeri tersebut tidak akan menggenakan syarat atau pun sekatan bahawa hartanah yang akan diberi milik itu boleh diberi pajakan kepada orang lain. Apa akan terjadi sekiranya sekatan dikenakan dibawah s. 120 KTN menghalang pemberi pajakan hartanah tersebut kepada orang lain? Sudah tentu tiada pajakan boleh diberikan atas hartanah tersebut dan sekiranya pajakan terdahulu telah pun diberikan, pajakan tersebut tidak akan dapat didaftarkan dengan sempurna.

[12] Mahkamah ini bersetuju dengan hujahan peguam plaintif yang mengatakan "It is to be highlighted again, that the lease purportedly granted by the defendant commences on the date of the delivery of vacant possession of the warehouse, but NOT on the date the title to the land is issued. The purported term runs regardless of whether a lease or sub-lease can be validly and effectively created under the NLC. In other words, it pays no regard to the fact that there was no title to the land. Therefore, this is not a case that the agreement though fails to result in the registration of a lease, may nevertheless be taken as an agreement to grant a lease, and specific performance can be sought of the registration of the lease (as in *Margaret Chua v. Ho Swee Kiew* [1961] 1 MLJ 173 and *Ong Heng Hwa Realty Sdn Bhd v. Teoh Chai Siok* [1977] 1 MLJ 124), because since a lease cannot be created in the first place, the question of specific performance cannot arise".

[13] Atas penelitian terhadap kl. 2.2,2.3,2.4 dan 2.5 perjanjian bagi mengwujudkan pajakan tersebut didapati bahawa menjadi tanggungjawab defendan untuk mendapatkan kelulusan dari pelbagai pihak termasuklah Pihak Berkuasa Negeri, Johor Corporation, pihak pembiaya defendan serta pihak pemberi kelulusan yang lain. Sekiranya syarat-syarat yang dikenakan oleh pihak-pihak tersebut tidak diterima atau tidak dapat dipatuhi oleh defendan, kl. 2.5 berkenaan memberikan kuasa kepada defendan untuk tidak menghiraukan syarat-syarat tersebut dan perjanjian pajakan tersebut dianggap terus mengikat pihak-pihak walaupun ianya gagal didaftarkan. Ini dengan jelas sekali melanggari peruntukan dibawah s. 225(1) dan 227(1) KTN. Klausa 2.5 tersebut berbunyi seperti berikut:

> 2.5 Notwithstanding anything to the contrary contained in this agreement, in the event the Defendant is unable to obtain the approval with terms and conditions thereof acceptable to the Defendant, the parties hereto agree that the Defendant shall continue to lease to the Plaintiff and the Plaintiff shall continue to take a lease of the warehouse for the term in accordance with the provisions of this agreement until its expiry save and except for the registration of the lease on the issue document of title to the land with the appropriate authorities.

[14] Oleh kerana balasan (consideration) perjanjian bagi mengwujudkan pajakan tersebut bercanggah dengan beberapa peruntukkan dalam KTN, maka perjanjian tersebut adalah terbatal (void for illegality) dibawah s. 24 Akta Kontrak 1950. Seksyen 24 tersebut memperuntukkan:

> 24. The consideration or object of an agreement is lawful unless:
>
> (a) it is forbidden by a law;
>
> (b) it is of such a nature that, if permitted, it would defeat any law;
>
> (c) it is fraudulent;
>
> (d) it involves or implies injury to the person or property of another; or
>
> (e) the court regards it is immoral, or opposed to public policy.
>
> In each of the above cases, the consideration or object of an agreement is said to be unlawful. Every agreement of which the object or consideration is unlawful is void.

[15] Bukan sahaja balasan kepada perjanjian tersebut iaitu bagi mengwujudkan pajakan bercanggah dengan s. 24(a) dan (b), tetapi boleh juga dikatakan sebagai bercanggah dengan muslihat awam (public policy). Sekiranya perjanjian seperti ini diberikan pengiktirafan maka ianya akan menggalakkan orang ramai yang tidak mempunyai hak milik atas sesuatu keping tanah milik kerajaan akan membuat representasi salah demi untuk mendapat keuntungan peribadi melalui perjanjian seumpama dalam kes ini. Perjanjian itu sendiri tidak dihalang tetapi apa yang ditegah oleh statut adalah tujuan perjanjian tersebut iaitu untuk mengwujudkan satu pajakan atas tanah yang tidak diberikan hak milik oleh Pihak Berkuasa Negeri (lihat kes *Sababumi (Sandakan) Sdn Bhd v. Datuk Yap Pak Leong* [1998] 3 CLJ 503). Keputusan dalam kes-kes *Margaret Chua; Ong Heng Hwa Realty dan Bachan Singh v. Mahinder Kaur & Ors* [1956] MLJ 97 yang dirujuk oleh peguam defendan hendaklah dibezakan dengan kes dihadapan mahkamah sekarang oleh kerana fakta yang berbeza iaitu dalam kes-kes tersebut melibatkan tanah yang telah diberi hak milik (alienated land).

[16] Tuntutan plaintif untuk mendapatkan semula jumlah yang telah dibayar kepada defendan sebanyak RM369,000 atas alasan perjanjian tersebut adalah terbatal. Fakta bahawa jumlah wang tersebut telah diterima oleh defendan tidak pernah dinafikan, malahan diakui. Oleh itu peguam plaintif berhujah bahawa menurut peruntukkan dibawah s. 66 Akta Kontrak 1950, plaintif berhak untuk mendapatkan semula jumlah wang tersebut. Seksyen 66 Akta Kontrak 1950 berbunyi seperti berikut:

> 66. When an agreement is discovered to be void, or when a contract becomes void, any person who has received any advantage under the agreement or contract is bound to restore it, or to make compensation for it, to the person from whom he received it.

[17] Plaintif hanya sedar bahawa perjanjian pajakan tersebut terbatal selepas dinasihatkan oleh peguambela mereka setelah defendan mengancam untuk menuntut baki sewaan apabila plaintif bercadang untuk menamatkan perjanjian tersebut atas masalah kewangan. Pada asas sebenarnya perjanjian tersebut bagi mengwujudkan pajakan adalah terbatal sedari awal *(void ab initio)*. Walaubagaimana pun perkataan 'when an agreement is discovered to be void' dalam s. 66 Akta Kontrak 1950 termasuklah terbatal sedari awal atas alasan melanggar peruntukan undang-undang yang hanya diketahui

kemudiannya selepas perjanjian tersebut dimasukki (lihat kes *Ahmad Udoh v. Ng Aik Chong* [1970] 1 MLJ 82 dan *Yeep Mooi v. Chu Chin Chua* [1981] 1 MLJ 14). A

[18] Dalam kes *Ahmad bin Udoh (supra)*, Suffian FJ (ketika itu) memutuskan: B

> In the instant case there is no evidence that the Plaintiff was in *pari delicto* and that he knew when he entered into the agreement that it was forbidden by law, the illegality of the agreement was discovered subsequent to the making of it, the claim for restoration of his money is not based on the illegal contract but dissociated from it C and his action is not founded on dealings which are contaminated by illegality.

[19] Dalam kes yang sama, Azmi LP memutuskan:

> I find the reasoning of the court in the above judgment with D respect, sound. In the circumstances I would therefore express agreement with the view that since the facts and circumstances of the case as found by the learned trial judge proved that the parties were ignorant that they were executing an illegal agreement, section 66 of the Contracts (Malay States) Ordinance would apply and that E therefore the Plaintiff was entitled to the return of his advance. I would therefore dismiss the appeal with costs.

[20] Tuntutan plaintif dalam kes dihadapan mahkamah bukan berasas kepada alasan bahawa perjanjian pajakan tersebut menyalahi undang-undang dan tidak menuntut apa-apa gantirugi daripada F perjanjian tersebut. Apa yang dituntut oleh plaintif adalah untuk mendapatkan semula wang yang telah diberikan kepada defendan. Dalam kes *Yeep Mooi (supra)*, Salleh Abbas FJ (ketika itu) memberikan pandangan berikut:

G

> In fact throughout the trial and appeals she maintained that the deposit was perfectly in order. In our view this case fits in squarely with the words of section 66 as an agreement which is "discovered to be void". An agreement "discovered to be void" does not mean that the contract is void on discovery or void because of discovery of illegality. It means what it says, in that the contract was *void ab* H *initio* without the parties at the time being aware of the true legal position. It is only later that the contract is found to be void and so they became aware of its voidness. We are of the view therefore that section 66 of the Contract Act applies to this, and the appellant is entitled to the restitution of her money by the I pawnshop which received an advantage from its use (*Menaka v. Lum Kum Chum* [1977] 1 MLJ 91).

[21] Defendan juga bergantung kepada pembelaan atas prinsip estopel. Defendan mendakwa plaintif yang meminta defendan untuk mendirikan gudang tersebut serta memberikan spesifikasi dalam pembinaan gudang tersebut. Defendan juga mendakwa plaintif telah pun membuat bayaran deposit, sewa bulan pertama dan sebahagian sewaan bagi bulan Disember 2007. Oleh itu plaintif dihalang dari mendakwa bahawa perjanjian tersebut sebagai tidak sah dan terbatal. Defendan juga mendakwa mereka telah mengeluarkan pembiayaan yang besar bagi membina gudang tersebut, oleh itu mengalami kehilangan dan kerugian apabila plaintif menamatkan perjanjian tersebut. Defendan selanjutnya mendakwa bahawa plaintif telah diserahkan dengan milikan kosong gudang tersebut serta telah mendiami gudang itu. Mengenai milikan kosong, plaintif mengakui telah diserahkan tetapi plaintif tidak pernah mendiami atau menggunakan gudang tersebut. Pengataan plaintif ini tidak dijawab oleh defendan. Mengenai perbelanjaan yang digunakan oleh defendan dalam membina gudang tersebut, ini tidak boleh diambil sebagai satu kerugian kepada defendan oleh kerana gudang tersebut masih disitu kepunyaan defendan. Pada hakikatnya defendan tidak mengalami apa-apa kerugian mengenai isu pembinaan gudang itu atas permintaan plaintif. Sebaliknya plaintif yang akan diprejudiskan sekiranya meneruskan dengan perjanjian tersebut oleh kerana pajakan gudang itu tidak mungkin akan dapat didaftarkan oleh kerana defendan tidak mempunyai hak milik keatas tanah tapak gudang tersebut.

[22] Prinsip undang-undang seperti diputuskan oleh Majlis Privy dalam kes *Kok Hoong v. Leong Cheong Kweng Mines Ltd* [1964] 1 All ER 300 menyatakan bahawa estopel tidak boleh terpakai terhadap peruntukkan statut. Dalam kes tersebut, Viscount Radcliffe telah merujuk kepada petikan oleh Atkin LJ dalam kes *Re a Bankruptcy Notice* [1924] 2 Ch. 76 dimana beliau berkata:

> Given a "statutory obligation of an unconditional character" it is not open to the court to allow the party bound by the obligation to be barred from carrying it out by the operation of an estoppels. Similarly, there is, in most cases, no estoppels against a defendant who wishes to set up the statutory invalidity of some contract or transaction on which he is being sued, despite the fact that by conduct or other means he would otherwise be bound by estoppels.

[23] Pembelaan atas estopel tidak terpakai dalam kes ini. Walau apapun tingkah laku plaintif namun ianya tidak boleh mengatasi peruntukan dibawah KTN (lihat *Lori Malaysia Bhd v. Arab-Malaysian Finance Bhd* [1999] 2 CLJ 997).

[24] Dalam kes *Hotel Anika Sdn Bhd v. Majlis Daerah Kluang Utara* [2006] 4 CLJ 981 di mana fakta kes serupa dengan kes di hadapan mahkamah, bagaimanapun plaintif dalam kes itu tidak menuntut pemulangan balik wang di bawah s. 66 Akta Kontrak 1950 sebaliknya menuntut pelaksanaan tertentu (specific performance) atau gantirugi RM35 juta sebagai ganti. Walaupun perjanjian pajakan dalam kes itu seperti juga kes kita tidak menyatakan bahawa defendan bertanggungjawab untuk mendapatkan hak milik atas tanah yang berkenaan tetapi telah diputuskan secara tersirat bahawa adalah menjadi tanggungan defendan untuk mendapatkannya. Defendan tidak boleh dipersalahkan di sini atas kegagalan tersebut oleh kerana pemberian hak milik tanah berada diluar bidangkuasa defendan. Apa yang penting diputuskan dalam kes tersebut ialah bahawa perjanjian tersebut telah menjadi kecewa dan sukar untuk dilaksanakan. Dalam keadaan tersebut keputusan mahkamah adalah mengembalikan hak pihak-pihak seperti asalnya *(status quo)*. Oleh itu dalam keadaan kes di hadapan mahkamah sekarang, tuntutan plaintif bawah s. 66 Akta Kontrak 1950 untuk 'full restitution' wajar dibenarkan. Di held (5) kes itu, Jeffrey Tan (ketika itu) memutuskan:

> (5) On the true construction of the agreement read as a whole, there was no out-right lease. The lease was entirely dependent on an uncertain future event. The lease could only take effect if the defendant has obtained title to the said land. The defendant had not obtained the title, and in the upshot there was no enforceable agreement. The result would not be any different if the requirement as to title was a promissory condition, for the said agreement was defeated or frustrated by the non-fulfilment of a requirement, namely, that the defendant must first obtain the title thereof.

[25] Kes ini hanya melibatkan persoalan undang-undang dan tidak melibatkan pertikaian fakta. Kes ini adalah kes yang sesuai untuk diputuskan secara ringkas tanpa perlu saksi memberikan keterangan. Pada prinsip undang-undang adalah jelas tuntutan plaintif wajar dibenarkan manakala pembelaan dan tuntutan balas defendan adalah sia-sia, menyusahkan serta remeh dan dengan itu wajar dibatalkan. Mahkamah sedar bahawa prinsip-prinsip asas yang menyatakan penghakiman terus di bawah kaedah ini hanya patut digunakan di dalam kes-kes yang terang dan nyata sahaja dan bahawa prosedur ini hanya boleh digunakan apabila tuntutan atau pembelaan adalah pada wajahnya 'obiviously unsustainable' (lihat kes *Bandar Builder Sdn Bhd & Ors v. United Malayan Banking Corporation Bhd* [1993] 4 CLJ 7). Saya berpuashati bahawa ciri-ciri tersebut wujud dalam kes di hadapan mahkamah sekarang ini.

A **[26]** Atas alasan-alasan yang dinyatakan tersebut di atas, mahkamah membenarkan permohonan plaintif dilampiran 10 dengan kos. Penyata pembelaan dan tuntutan balas defendan dibuang dan kebenaran diberikan kepada plaintif untuk memasukkan penghakiman terus terhadap defendan untuk jumlah, faedah dan kos
B seperti dituntut.

C

D

E

F

G

H

I